

大阪のオフィスビル市場動向 と今後について

- 1.大阪ビジネス地区 オフィス市況動向
- 2.大阪ビジネス地区 オフィス賃料動向
- 3.大阪ビジネス地区 今後のオフィス市況

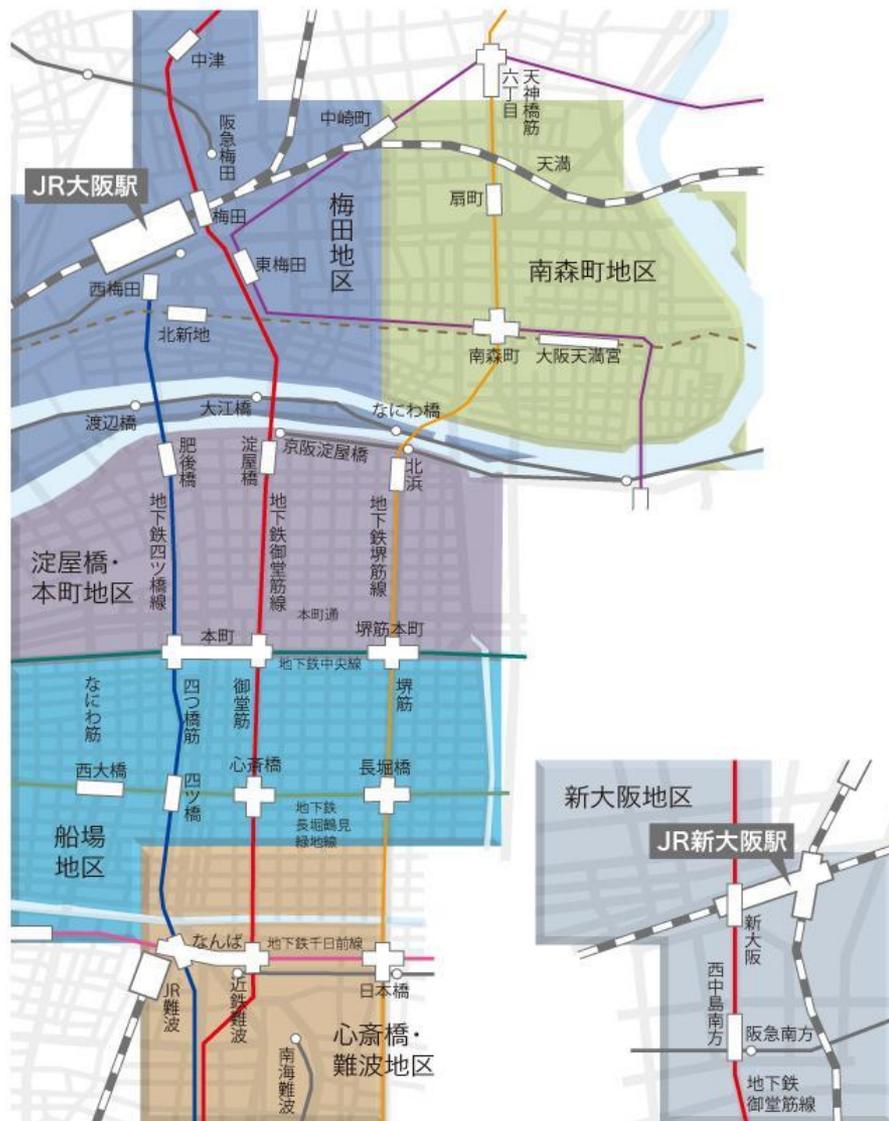
2017年10月27日

三鬼商事株式会社 大阪支店 次長 松山裕昭

1.大阪ビジネス地区

オフィス市況動向

～大阪ビジネス地区の市況動向とこれから竣工する新築ビル～



- 大阪ビジネス地区 主要6地区
(梅田地区/南森町地区/淀屋橋・本町地区
船場地区/心斎橋・難波地区/新大阪地区)

- 延床面積1,000坪以上

- 統計対象棟数 **823**棟

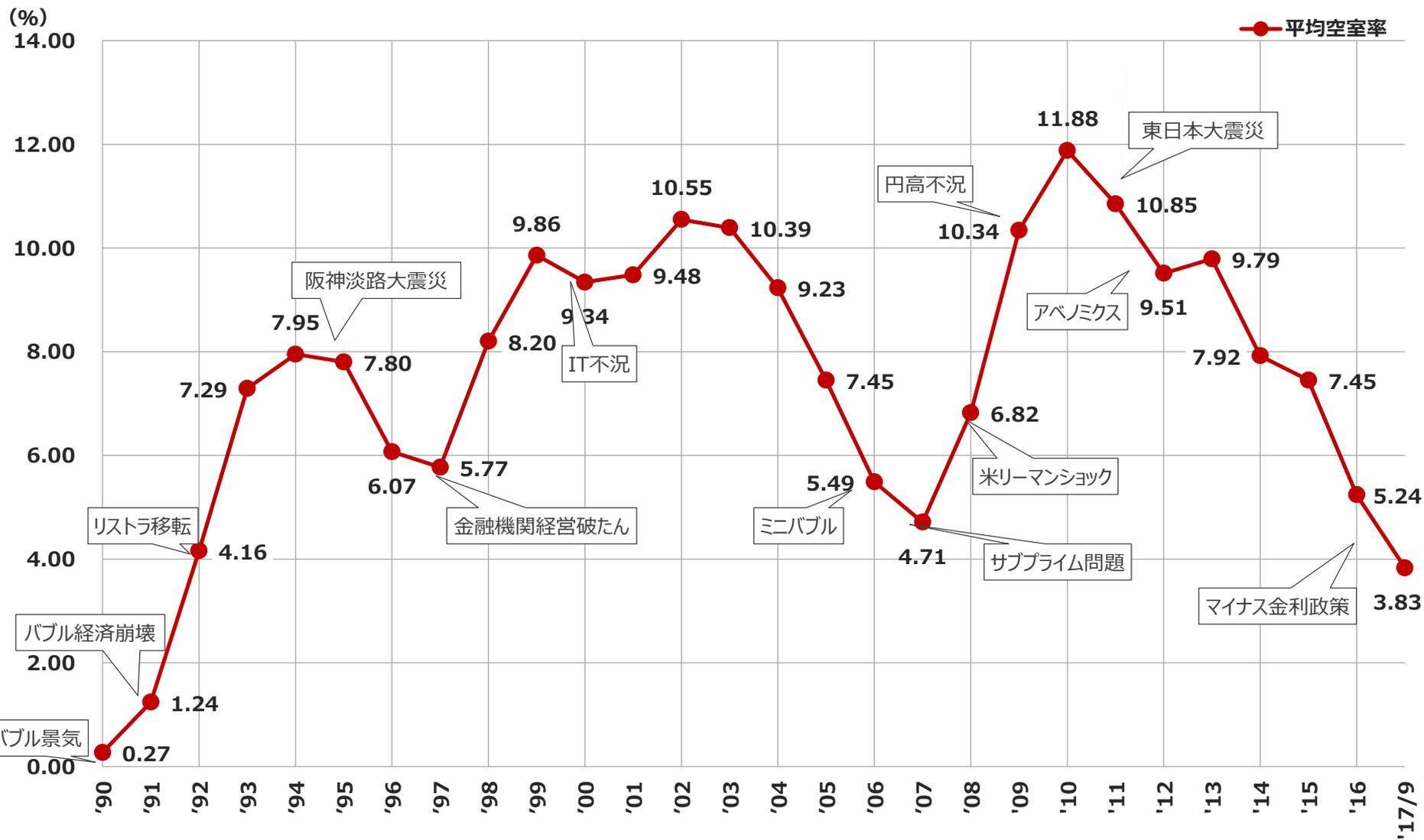
(新築ビル**3**棟/既存ビル**820**棟)

- 延床面積 約**352**万坪

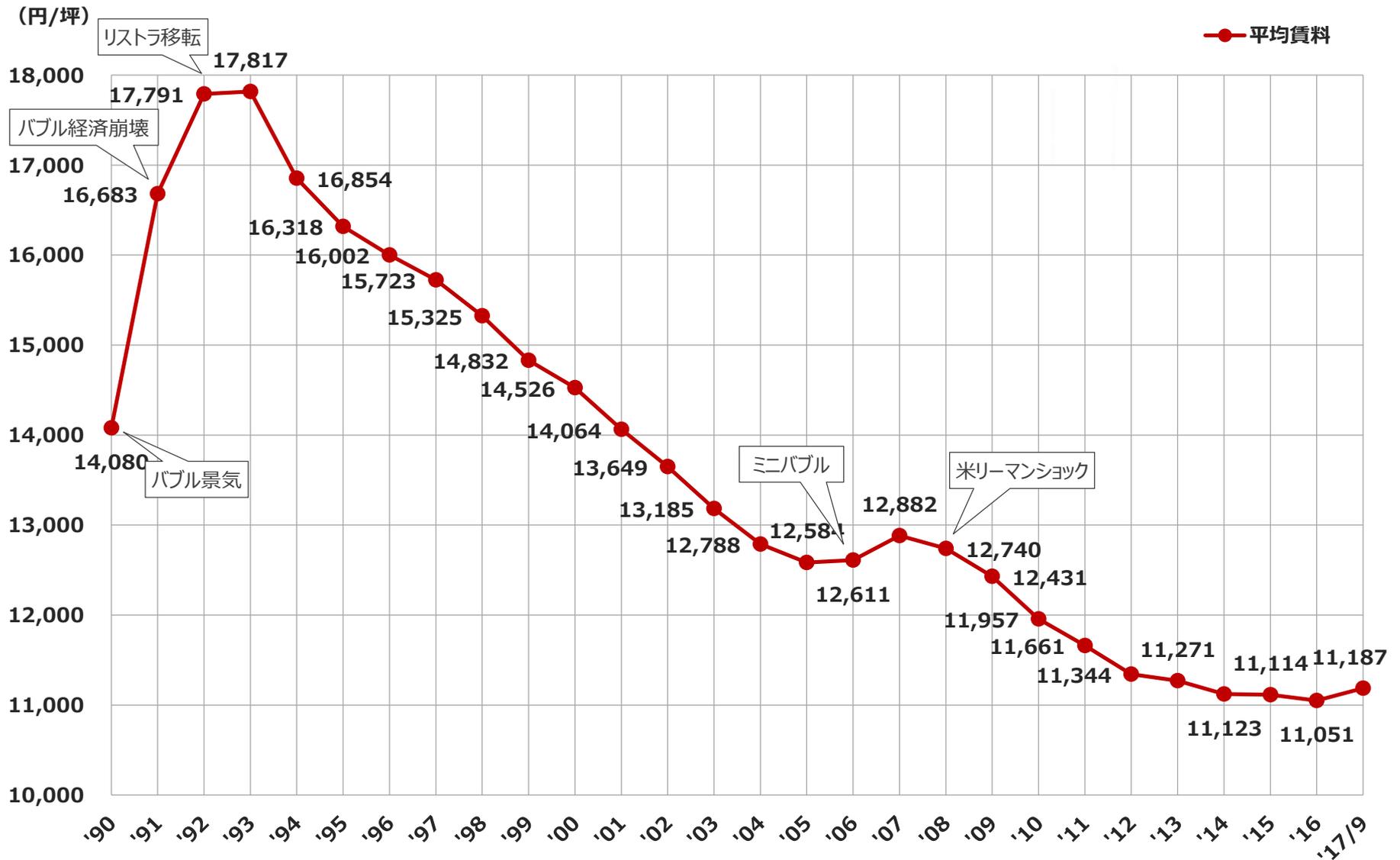
- 貸室面積 約**220**万坪

(2017年9月時点)

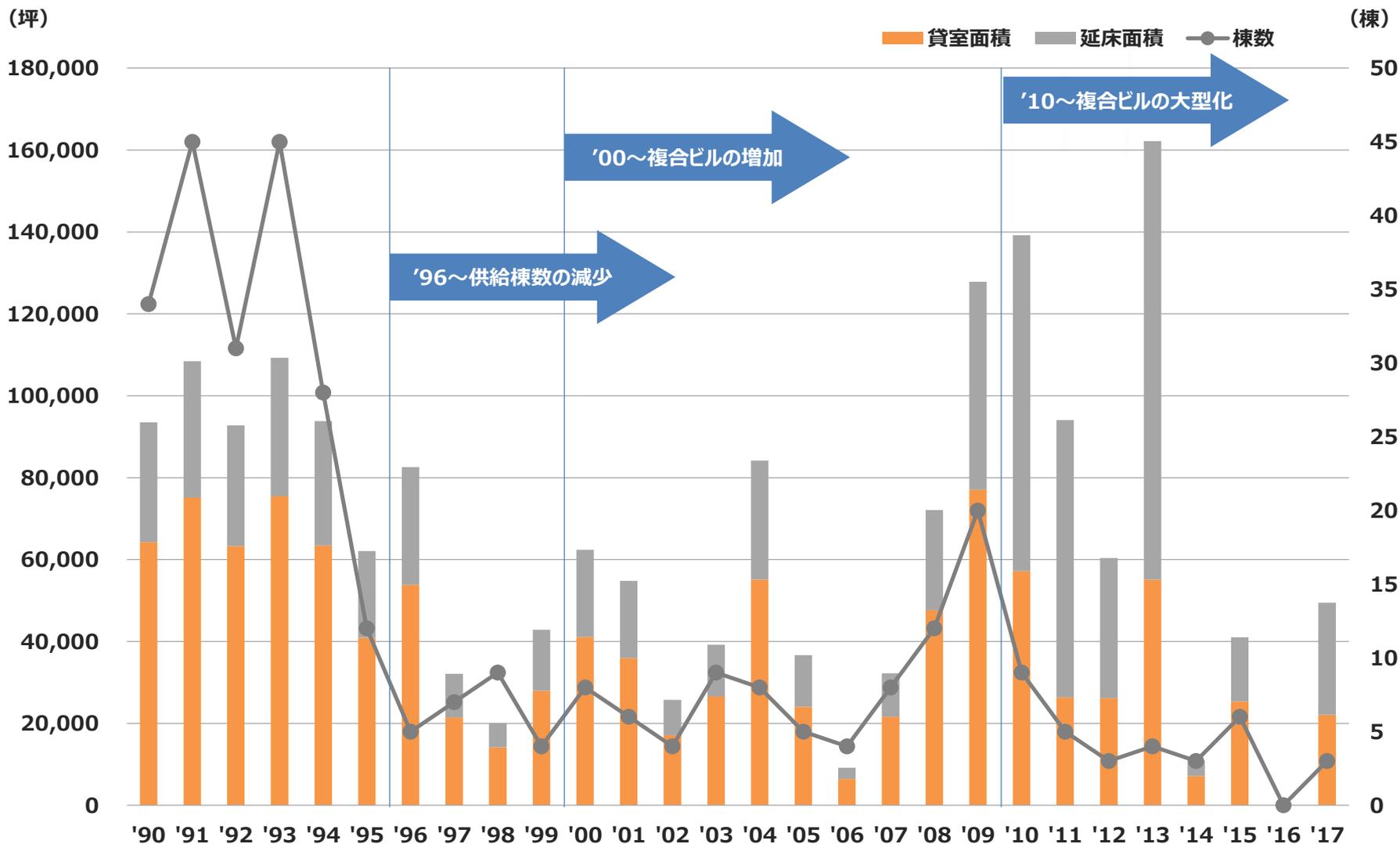
平均空室率の推移



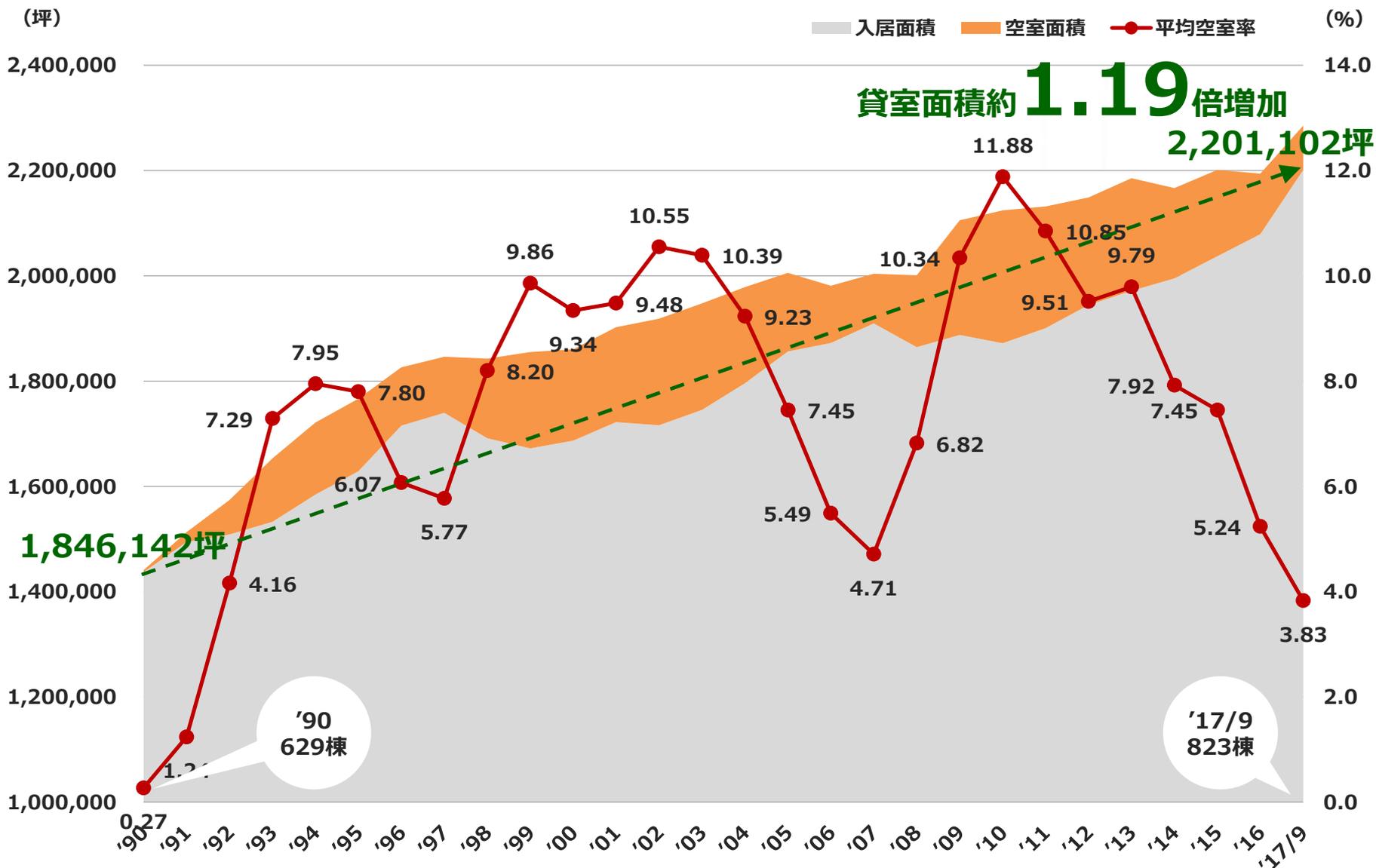
平均賃料の推移



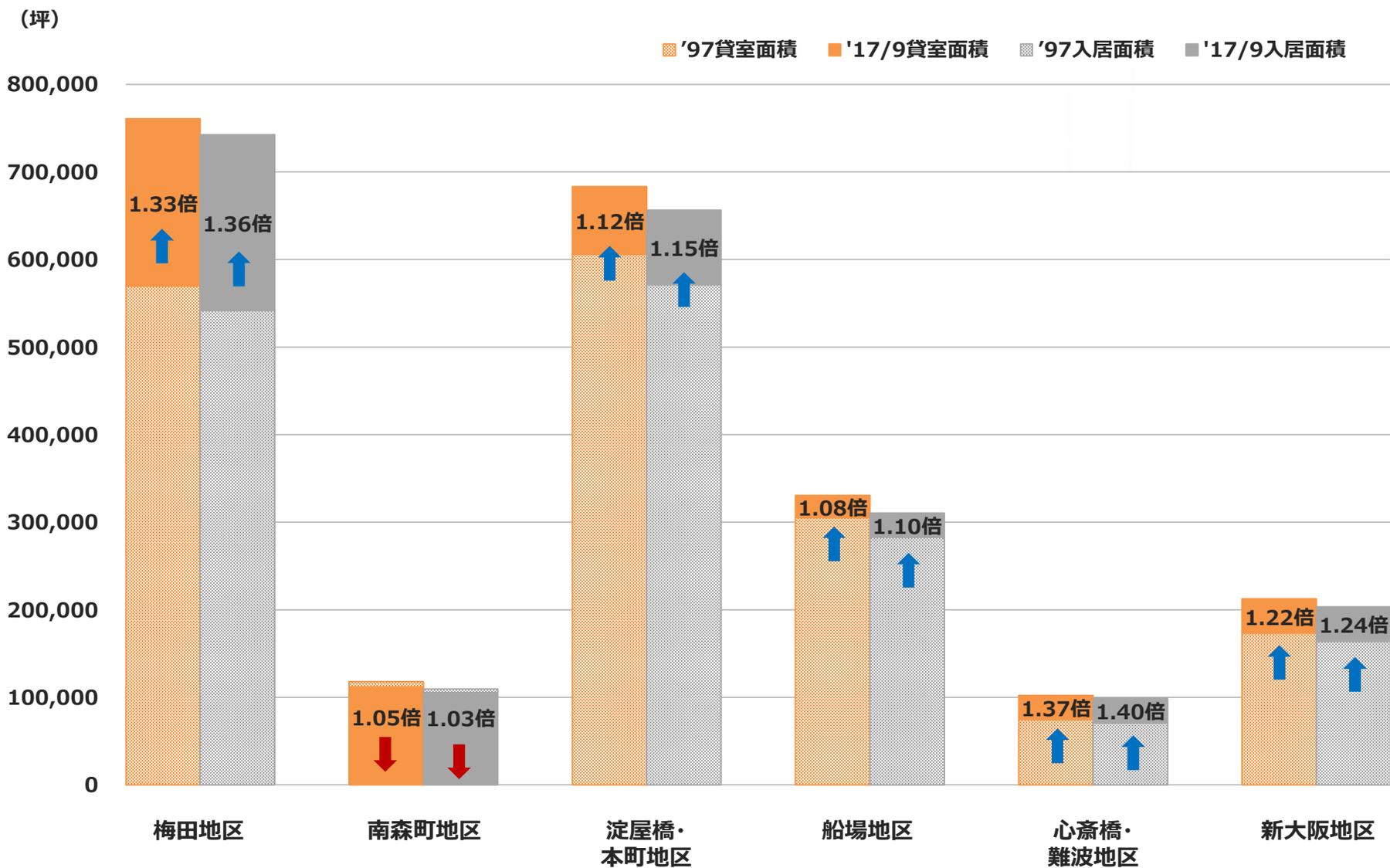
新築ビル供給面積の推移



オフィス市場規模の変化



地区別／市場規模の変化



大阪ビジネス地区



・ビル棟数 **823棟**

・総貸室面積
2,201,102坪

・総空室面積 **84,237坪**

(2017年9月時点)

■ 梅田地区 ■ 南森町地区 ■ 淀屋橋・本町地区 ■ 船場地区 ■ 心斎橋・難波地区 ■ 新大阪地区

棟数



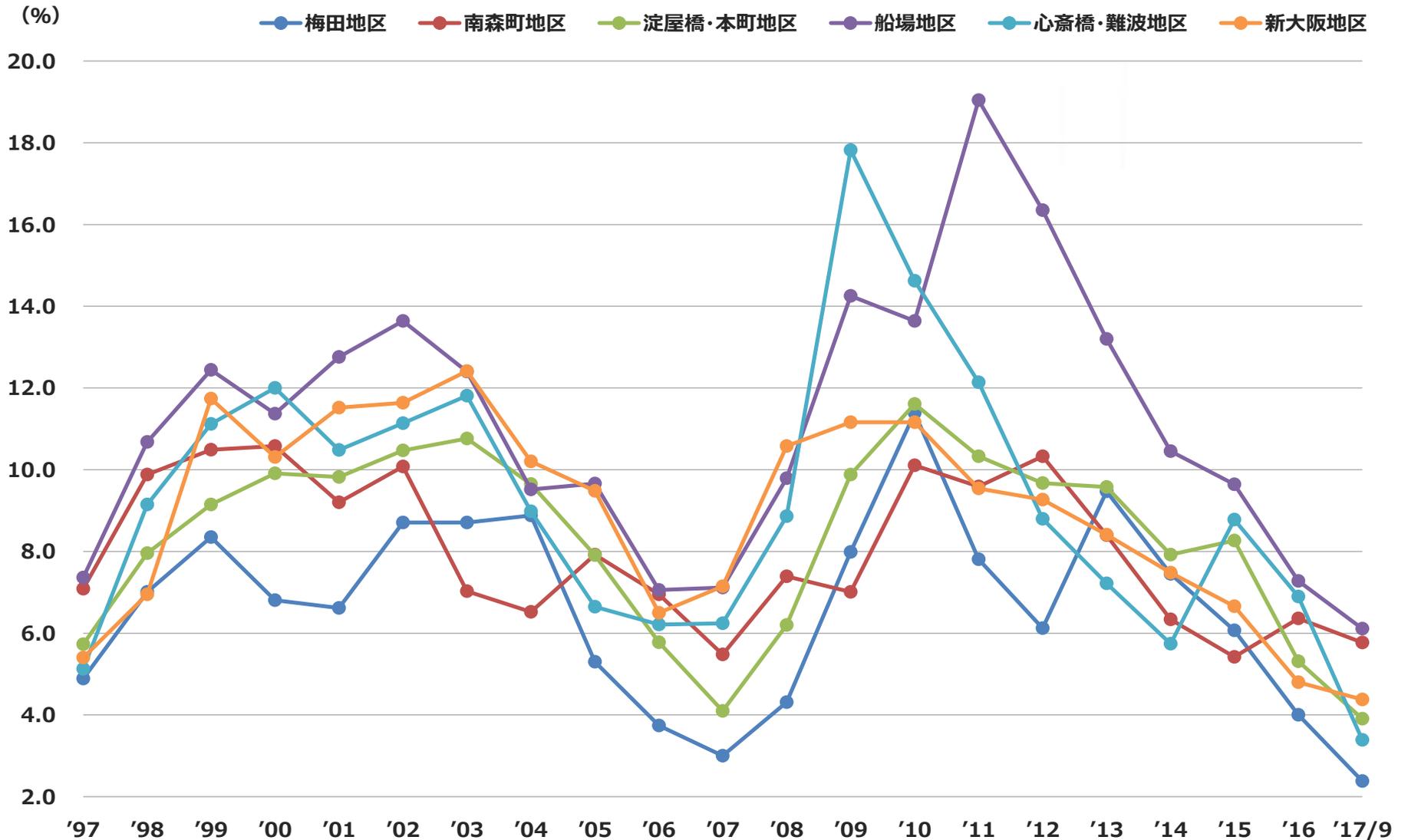
貸室面積
(坪)



空室面積
(坪)

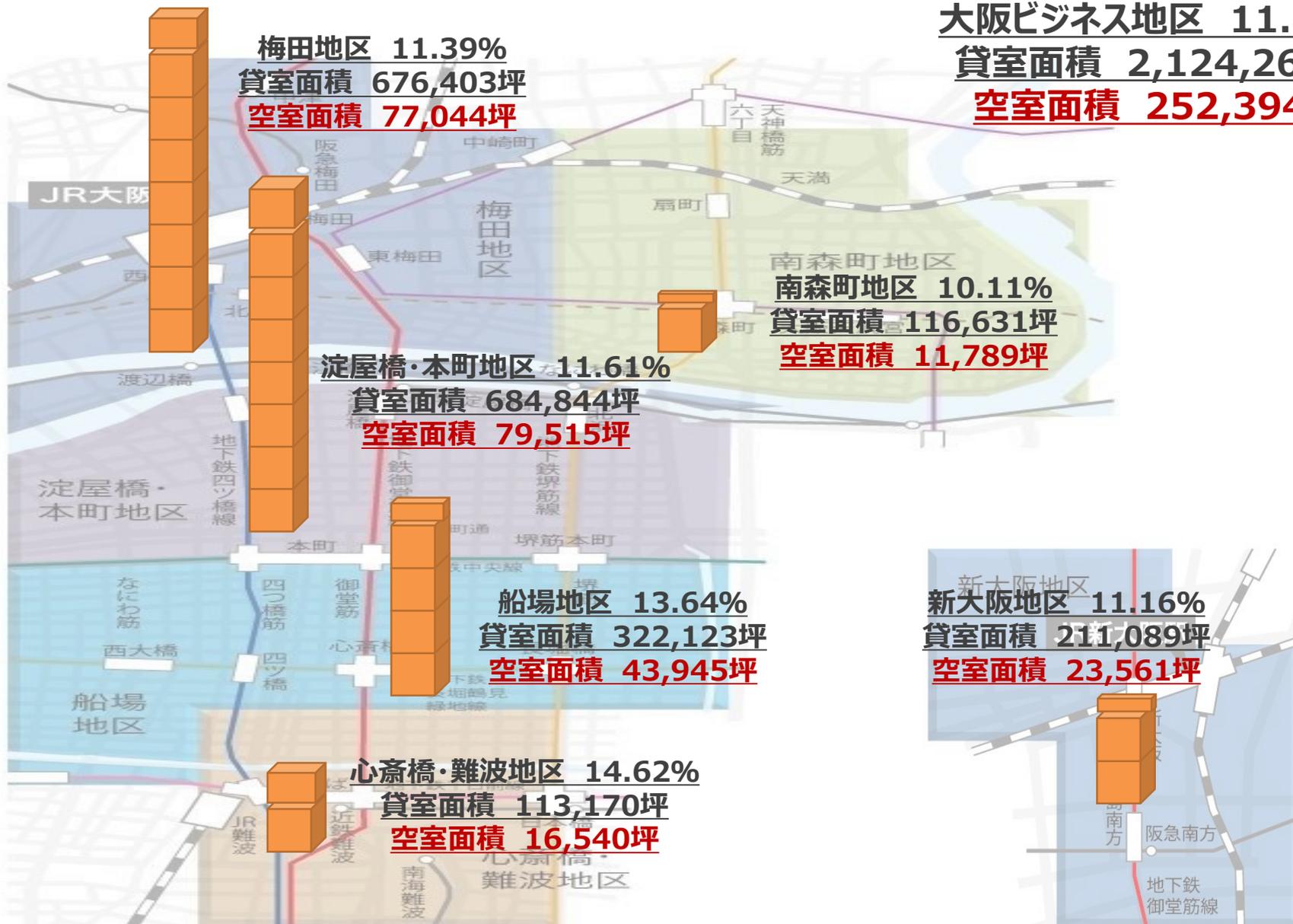


地区別／平均空室率の推移



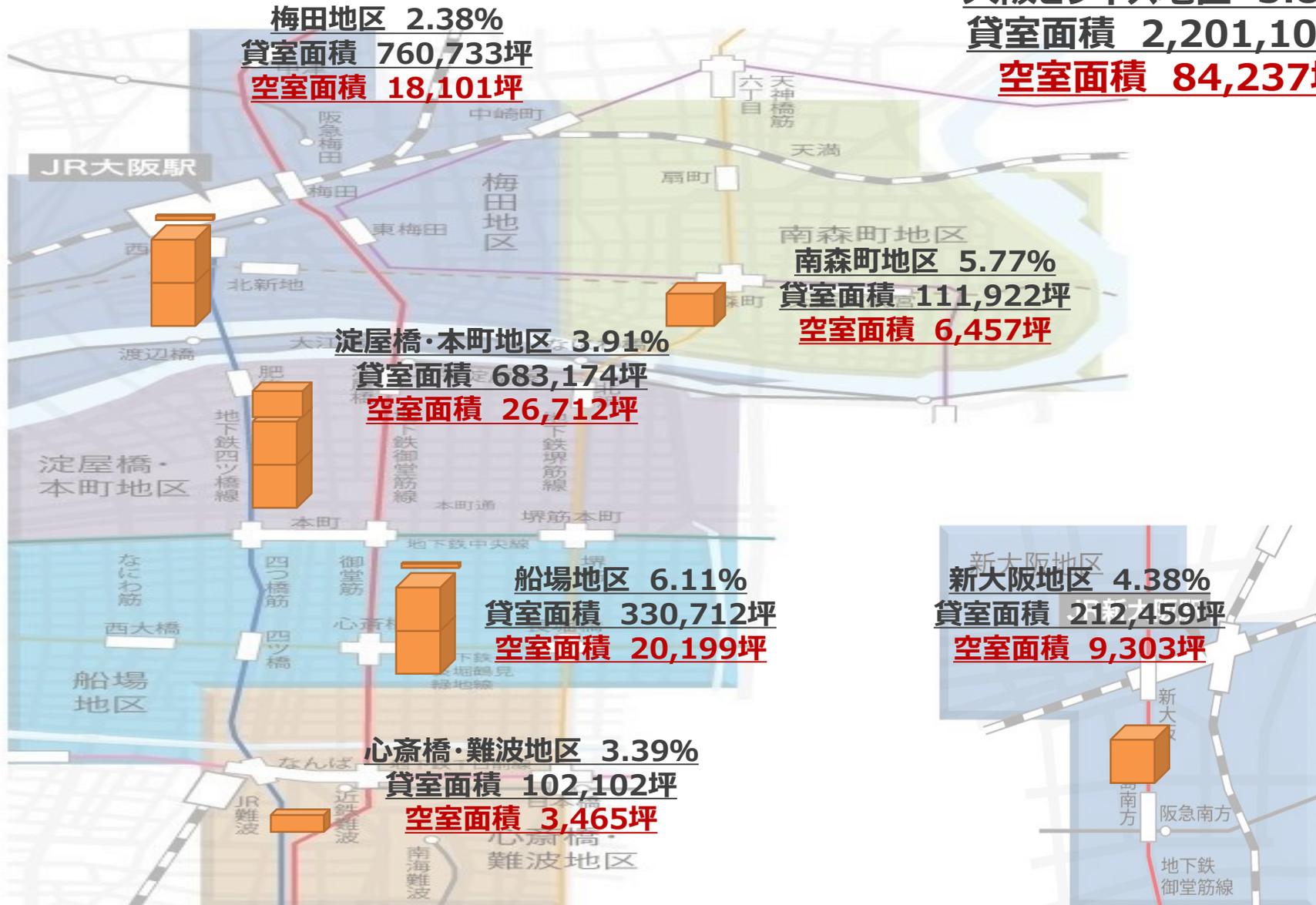
地区別／空室面積 2010年12月

大阪ビジネス地区 11.88%
貸室面積 2,124,260坪
空室面積 252,394坪

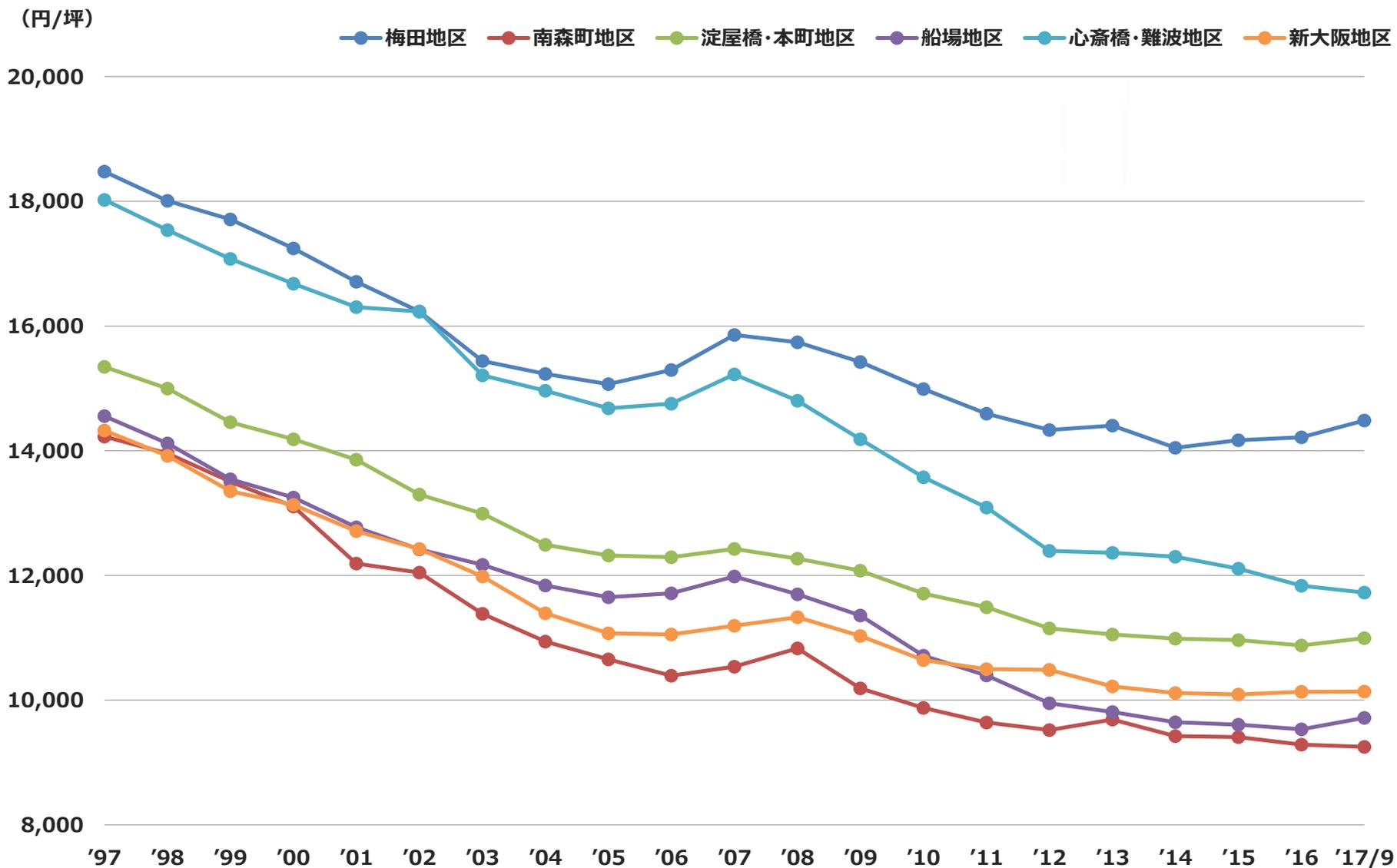


地区別／空室面積 2017年9月

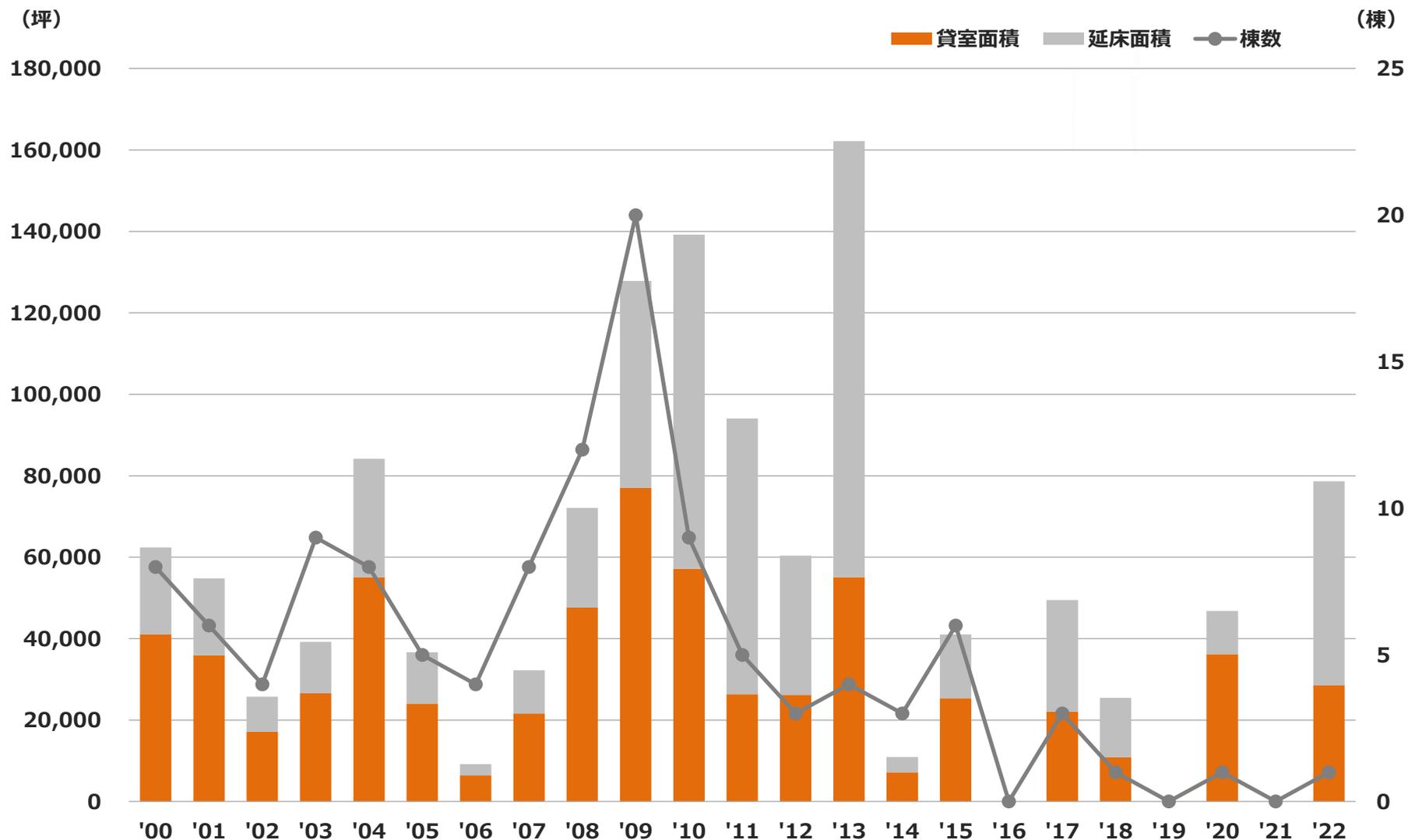
大阪ビジネス地区 3.83%
貸室面積 2,201,102坪
空室面積 84,237坪



地区別／平均賃料の推移



新築ビル供給面積の推移



中之島フェスティバルタワー・ウエスト

2017年
3月

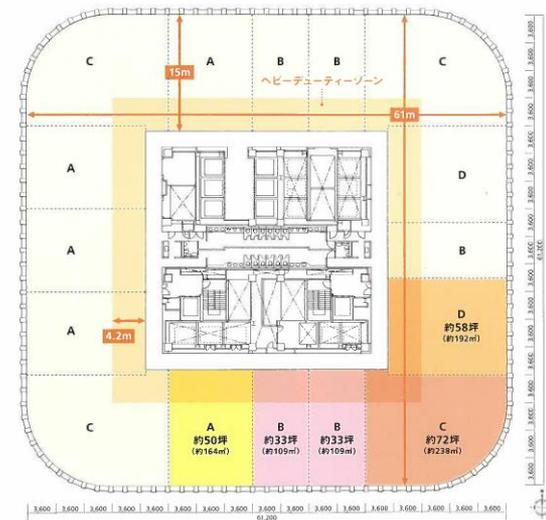


【建物概要】

所在地	北区中之島3-2-4
階高	地上41階 地下4階建
延床面積	約45,375坪
貸室面積	約19,440坪（オフィスゾーン）
基準階面積	約820坪

【基準階平面図】

中層階平面図 フロア貸室面積：820坪



新南海会館（仮称）

2018年
9月
予定



【建物概要】

所在地	中央区難波5-1-60（予定）
階高	地上31階 地下2階 塔屋1階建
延床面積	約25,450坪
貸室面積	約10,430坪（オフィスゾーン）
基準階面積	約605坪（高層バンク）

【基準階平面図】



※竣工予定の建物外観および概要は竣工時変更になる可能性がございます。

オービック御堂筋ビル（仮称）

2020年
1月
予定



【建物概要】

所在地 中央区平野町4-2-18（予定）

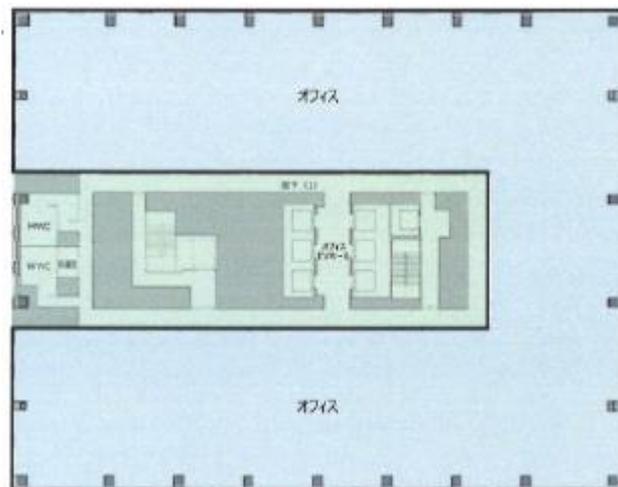
階高 地上25階 地下2階建

延床面積 約16,799坪

貸室面積 約6,193坪（オフィスゾーン）

基準階面積 約568坪

【基準階平面図】



※竣工予定の建物外観および概要は竣工時変更になる可能性があります。

梅田1丁目1番地計画（仮称）

大阪神ビルディング・新阪急ビル建替計画

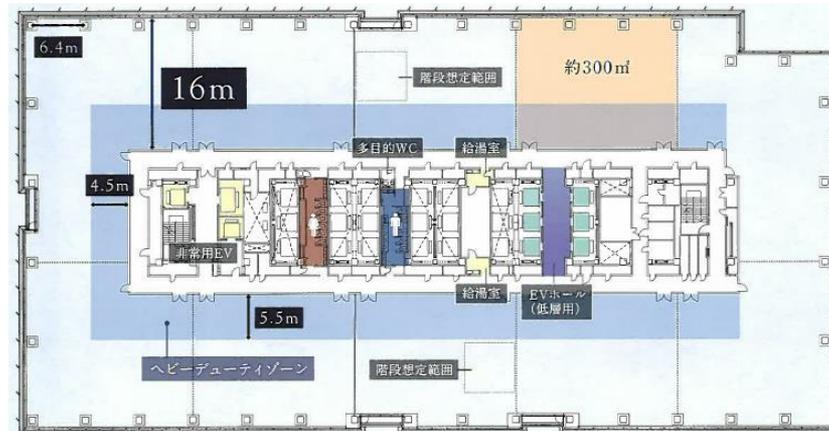
2022年
春予定



【建物概要】

所在地	北区梅田1-1（予定）
階高	地上38階 地下3階建
延床面積	約78,650坪
貸室面積	約28,587坪（オフィスゾーン）
基準階面積	約1,059坪

【基準階平面図】



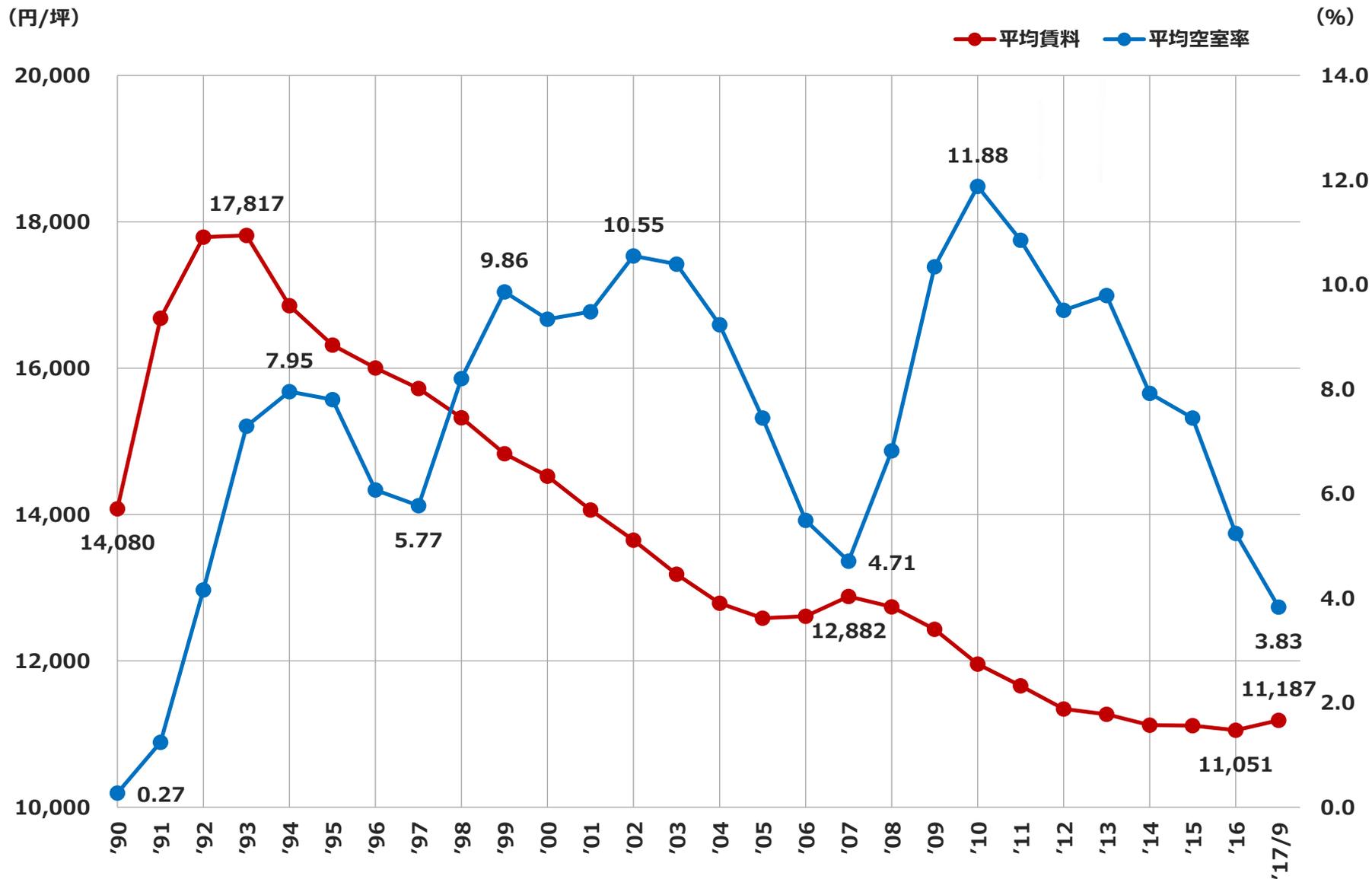
※竣工予定の建物外観および概要は竣工時変更になる可能性がございます。

2.大阪ビジネス地区

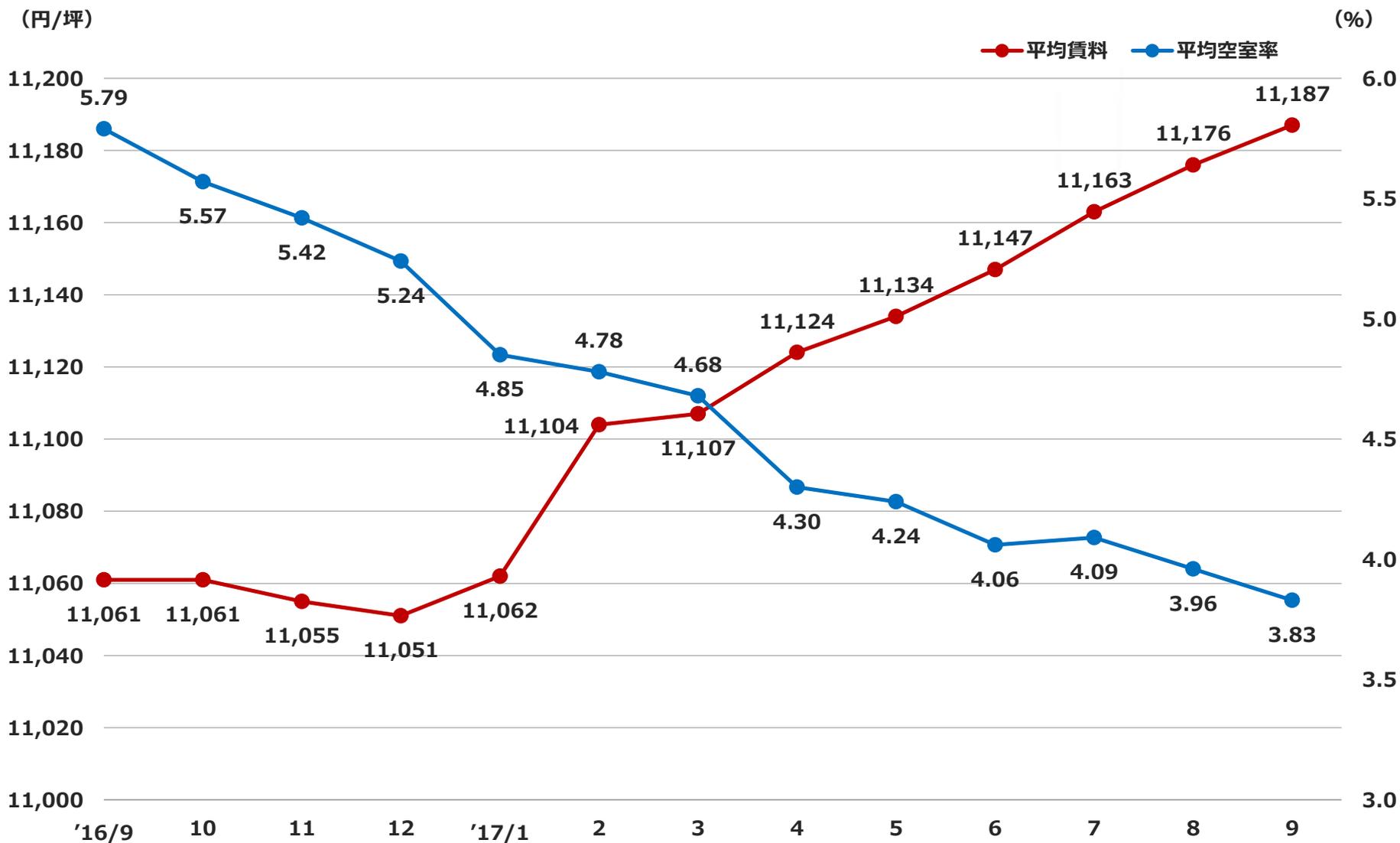
オフィス賃料動向

～大阪ビジネス地区の平均賃料動向と賃料改定の状況～

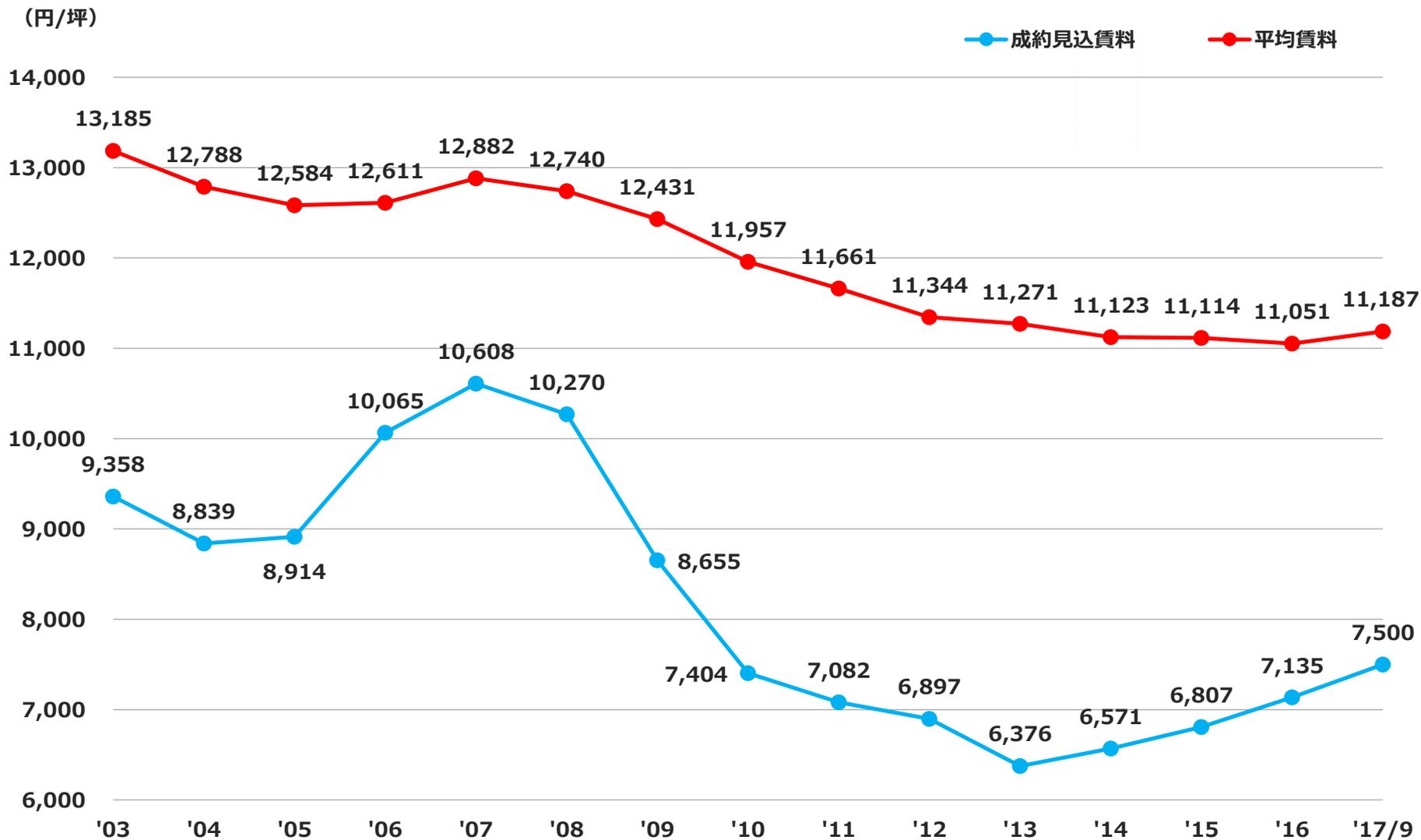
平均賃料と平均空室率の推移



平均賃料と平均空室率の推移（月次）



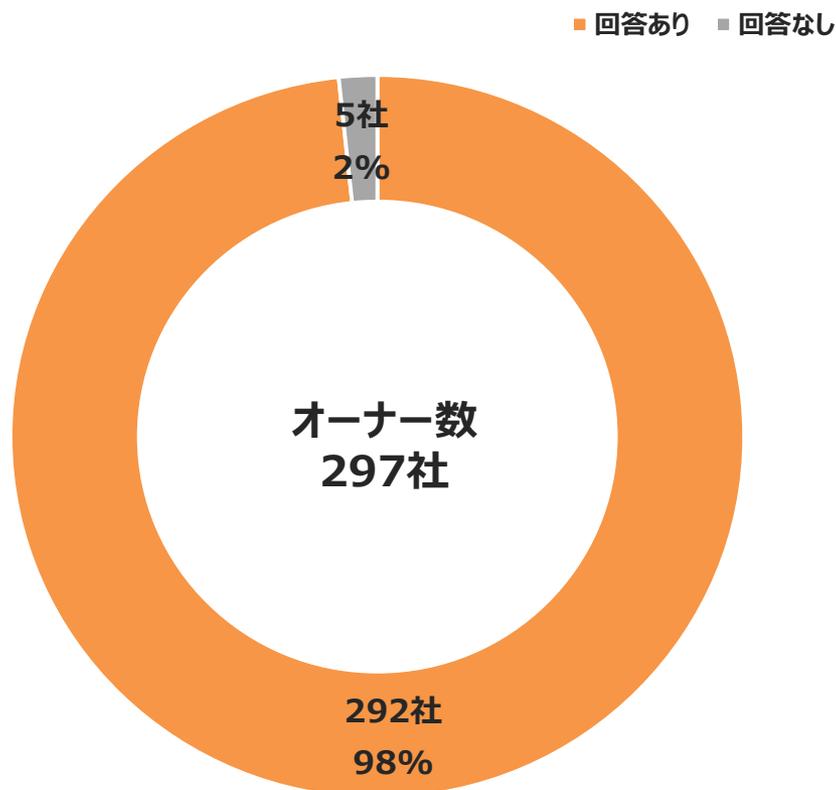
成約見込賃料と平均賃料の推移



(成約見込み賃料は各年9月時点調査結果による)

1.ヒアリング回答数

1. ヒアリング対象



【調査概要】

1. 調査対象

大阪ビジネス地区（主要6地区）
内に延床面積1,000坪以上のオ
フィスビルを所有するオーナー様
297社にヒアリングを実施

2. 調査期間

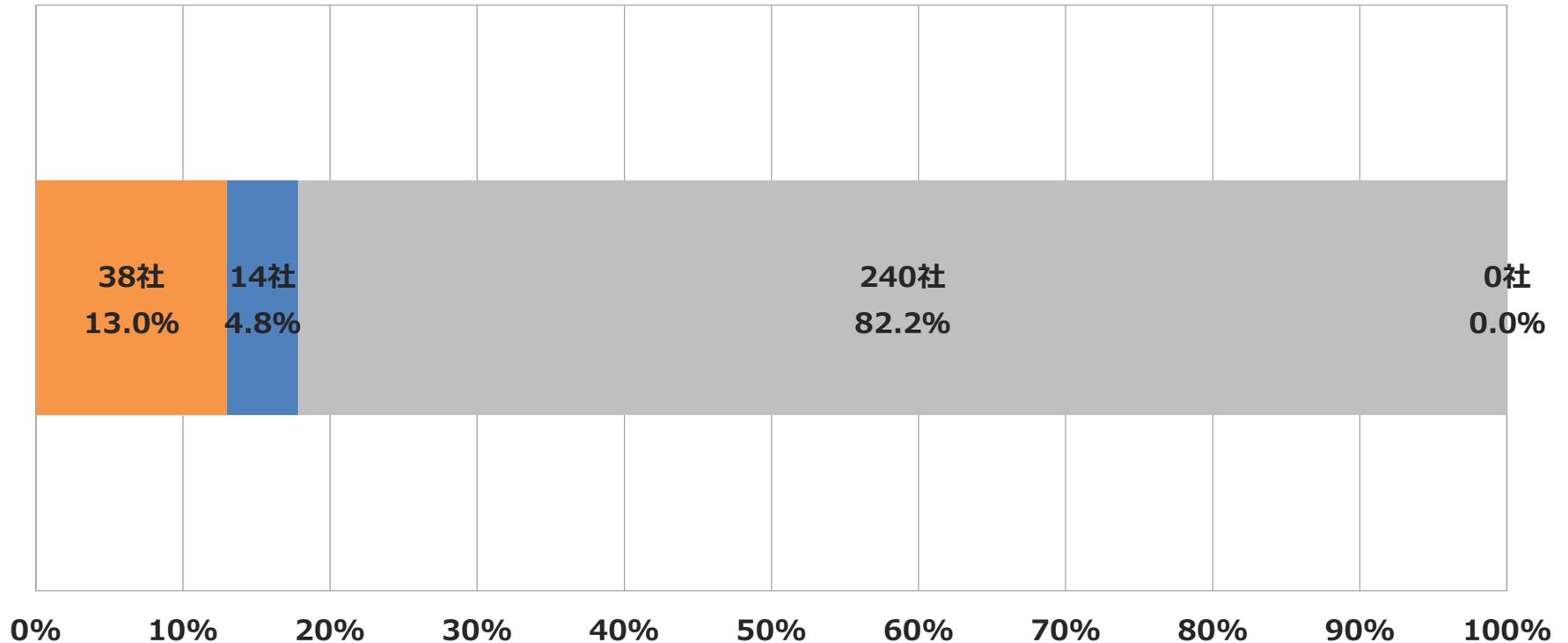
2016年10月3日～
2016年12月9日

3. 調査集計結果の公表

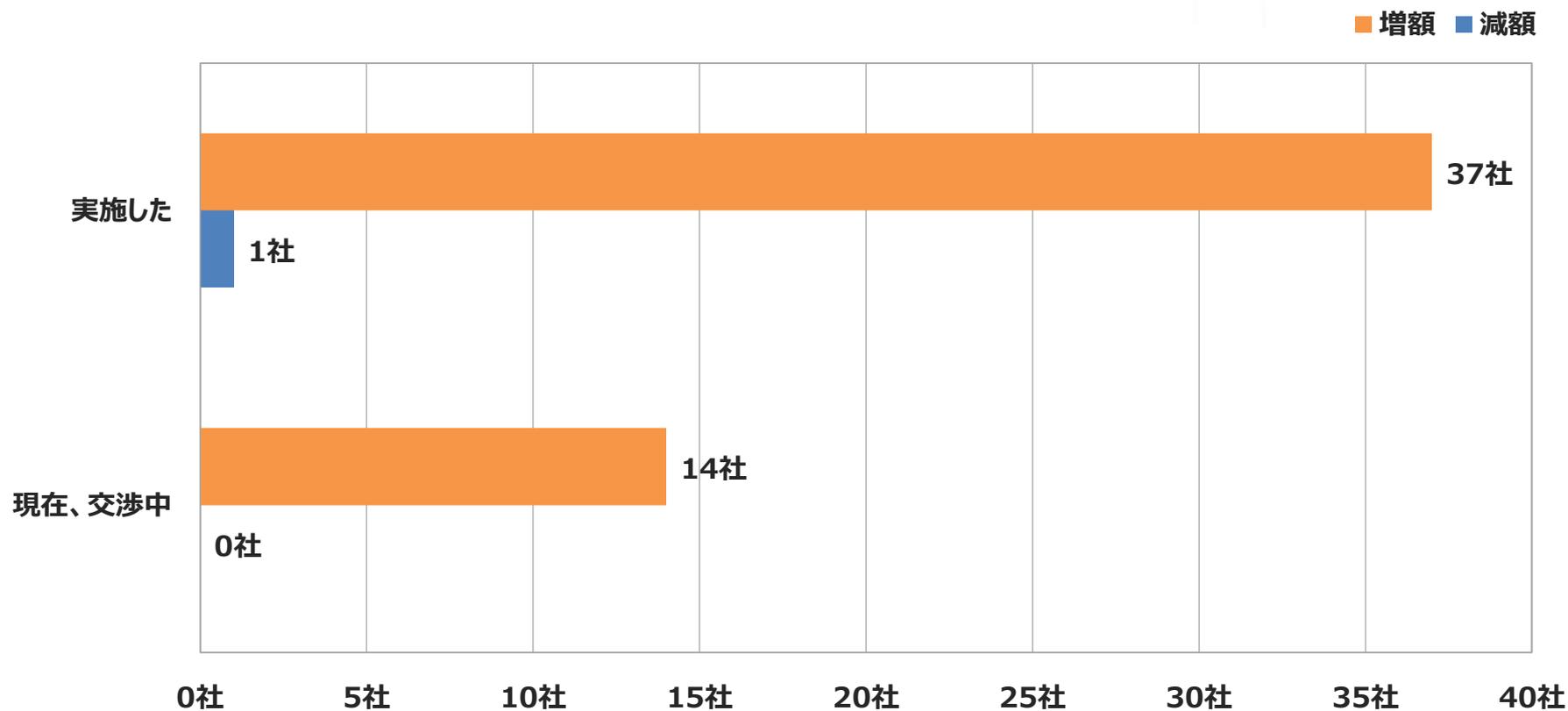
2017年1月23日

2.ヒアリング対象ビルで1年以内に賃料改定を実施したか

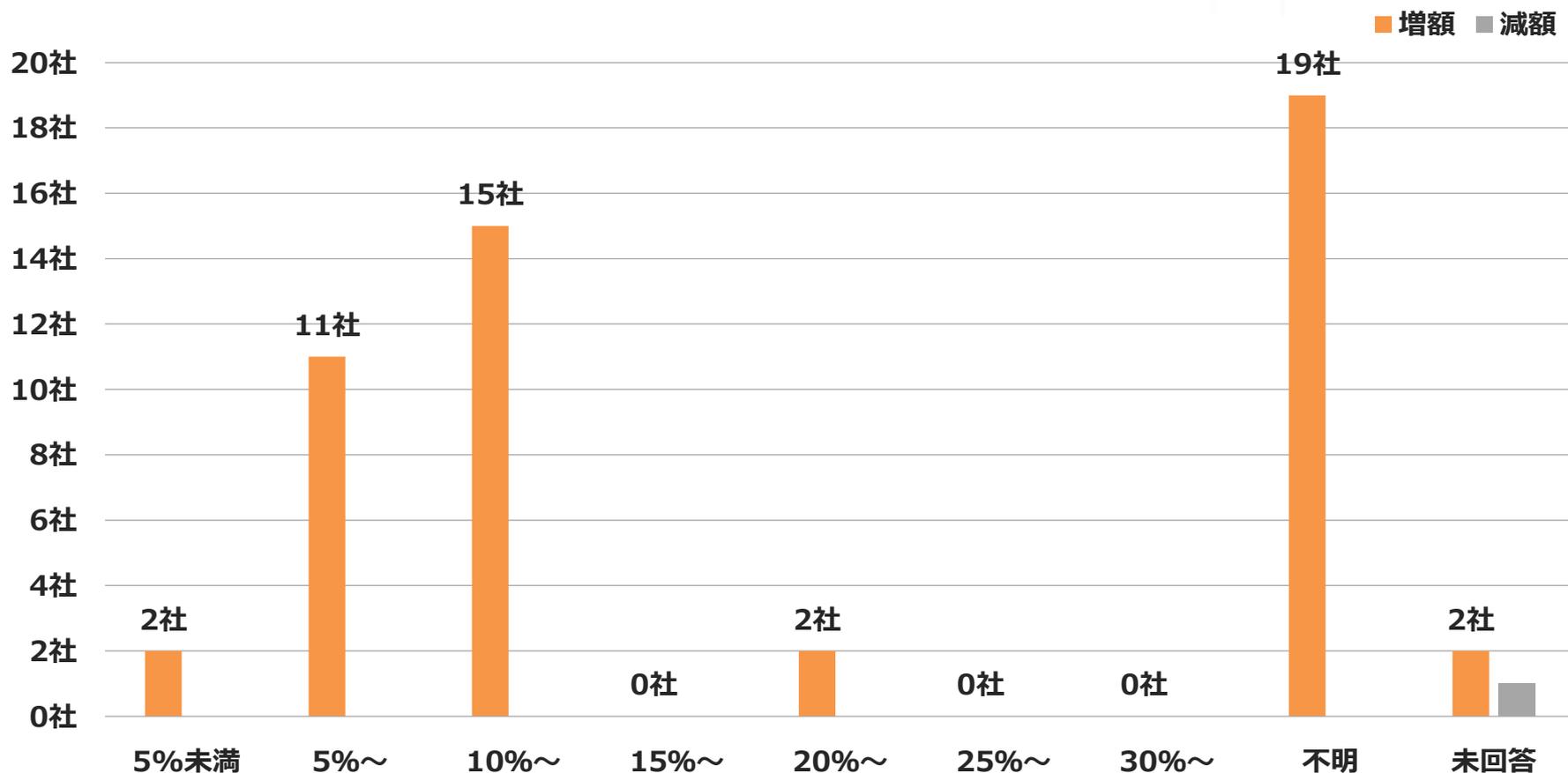
■ 実施した ■ 現在、交渉中 ■ 実施していない ■ 無効回答



3.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の改定内容



4.賃料改定を「実施した」、「現在、交渉中」の増額、減額の改定率



賃料改定に関する違い

東京

- 賃料改定の機会が多い
- 定期借家契約が多い
- ベース高で見ると、千円単位で値上げができる

大阪

- 賃料改定の機会が少ない
- 普通賃貸借契約が多い
- ベース高で見ると、数パーセントでしか値上げができない

外資系オーナー

- PM会社等に委託している為に、ドライに交渉できる
- 出口戦略を見据えての強気な交渉ができる

日本企業オーナー

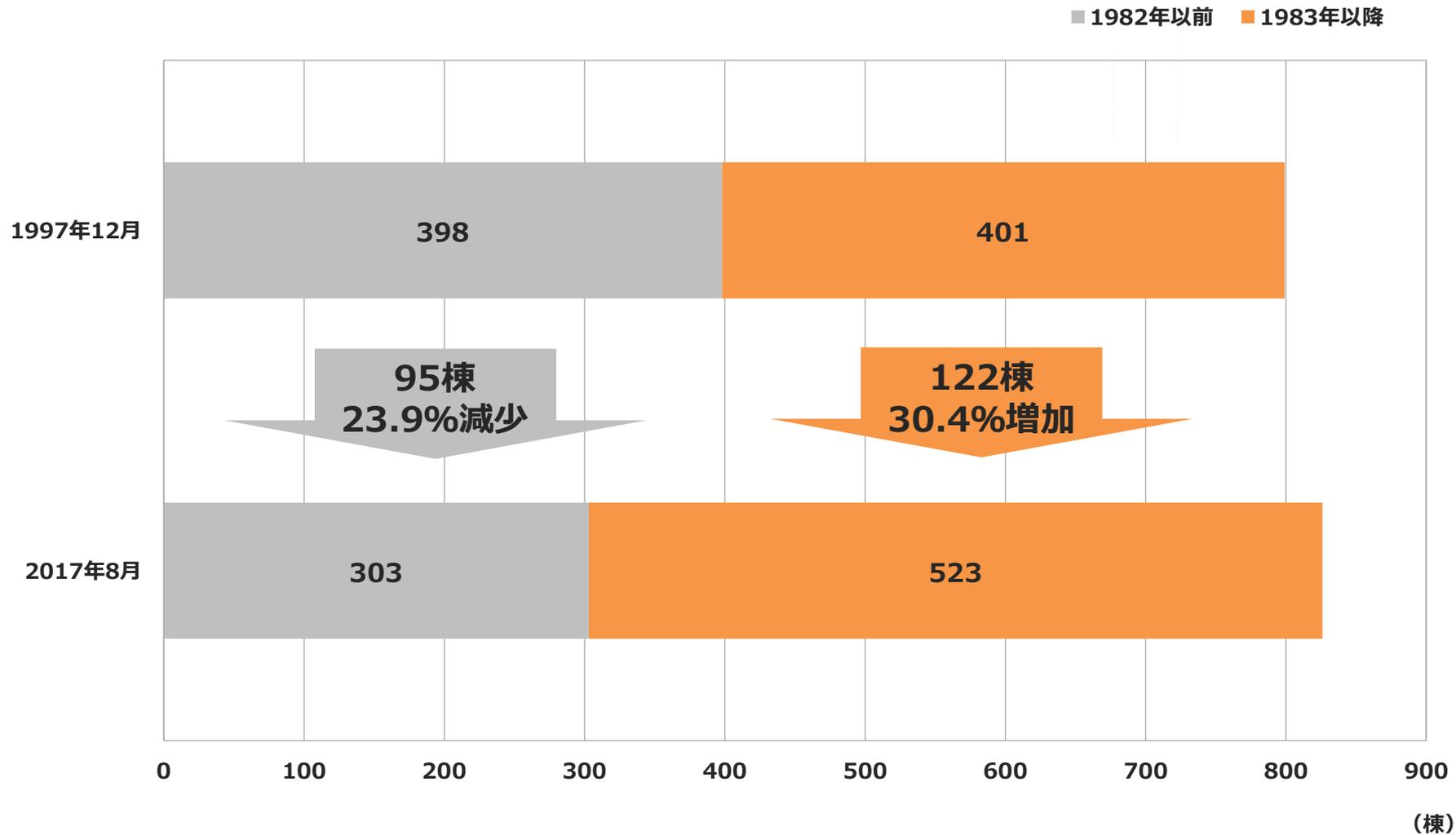
- テナントの入居経緯や人間関係を斟酌する
- 商習慣的にドライな値上げはしづらい

3.大阪ビジネス地区

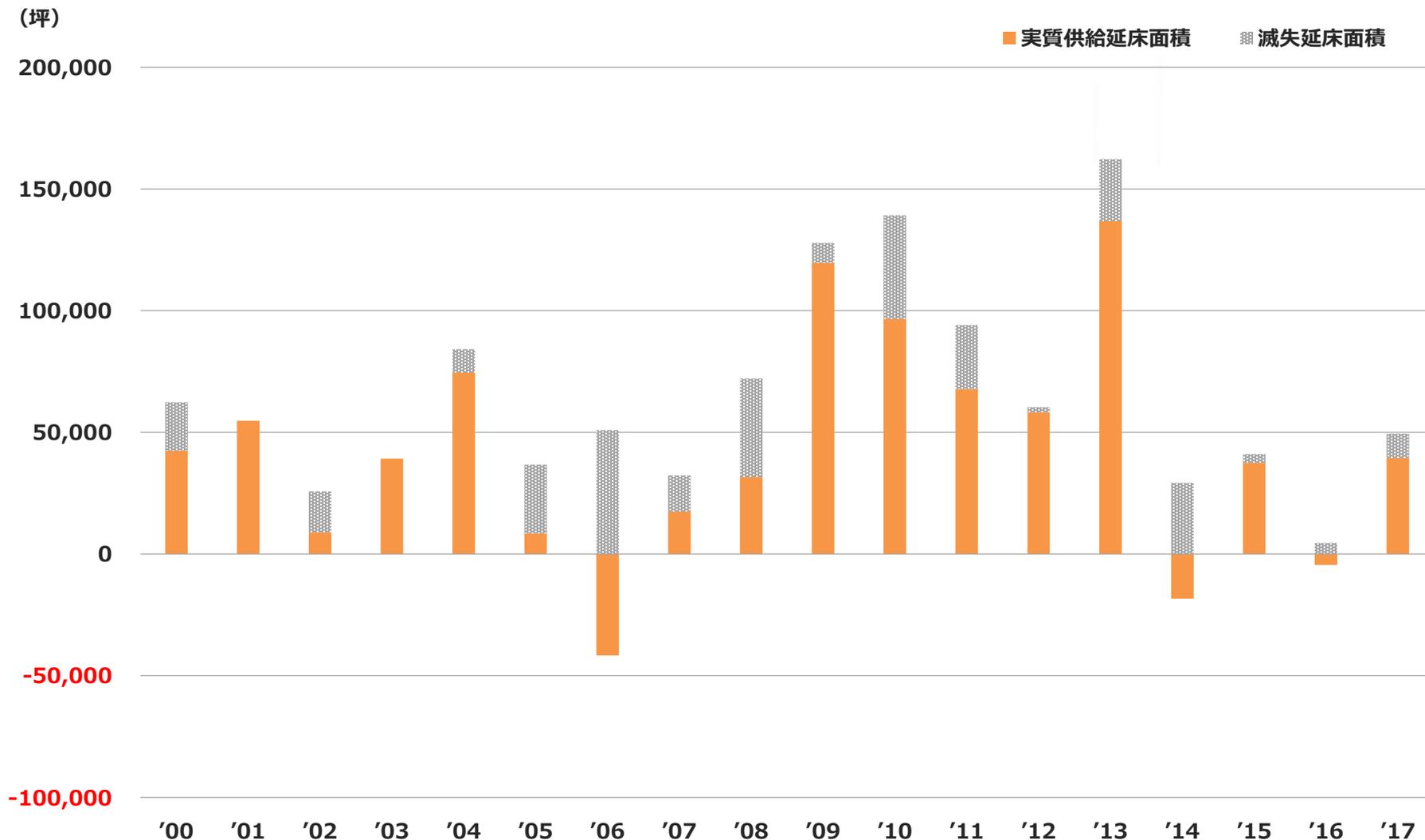
今後のオフィス市況

～市況から見るオフィス市況の今後について～

竣工年別棟数の割合

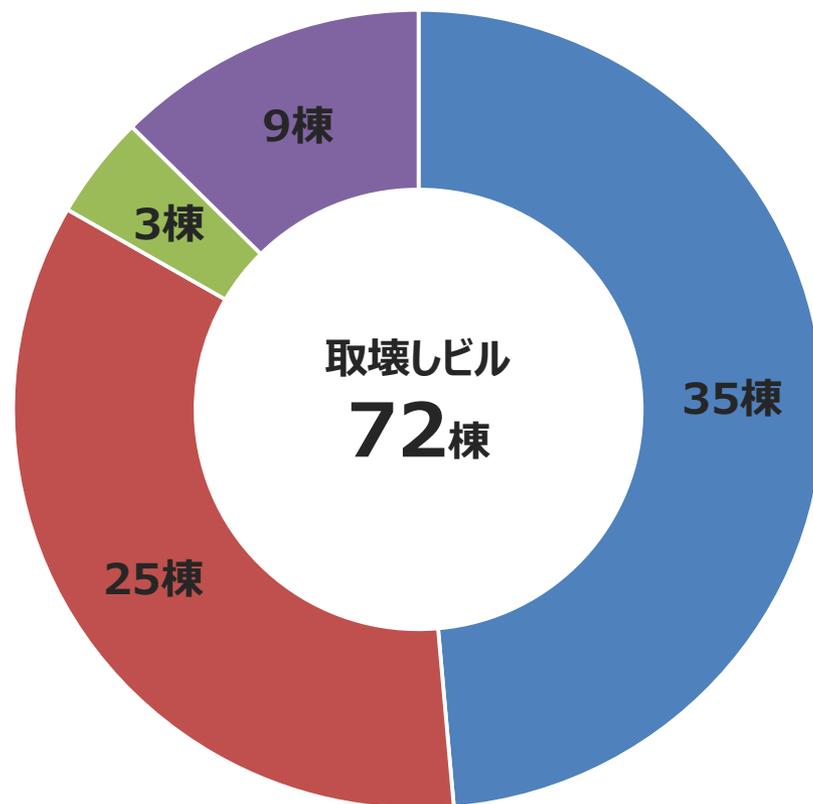


実質供給面積と滅失面積の推移

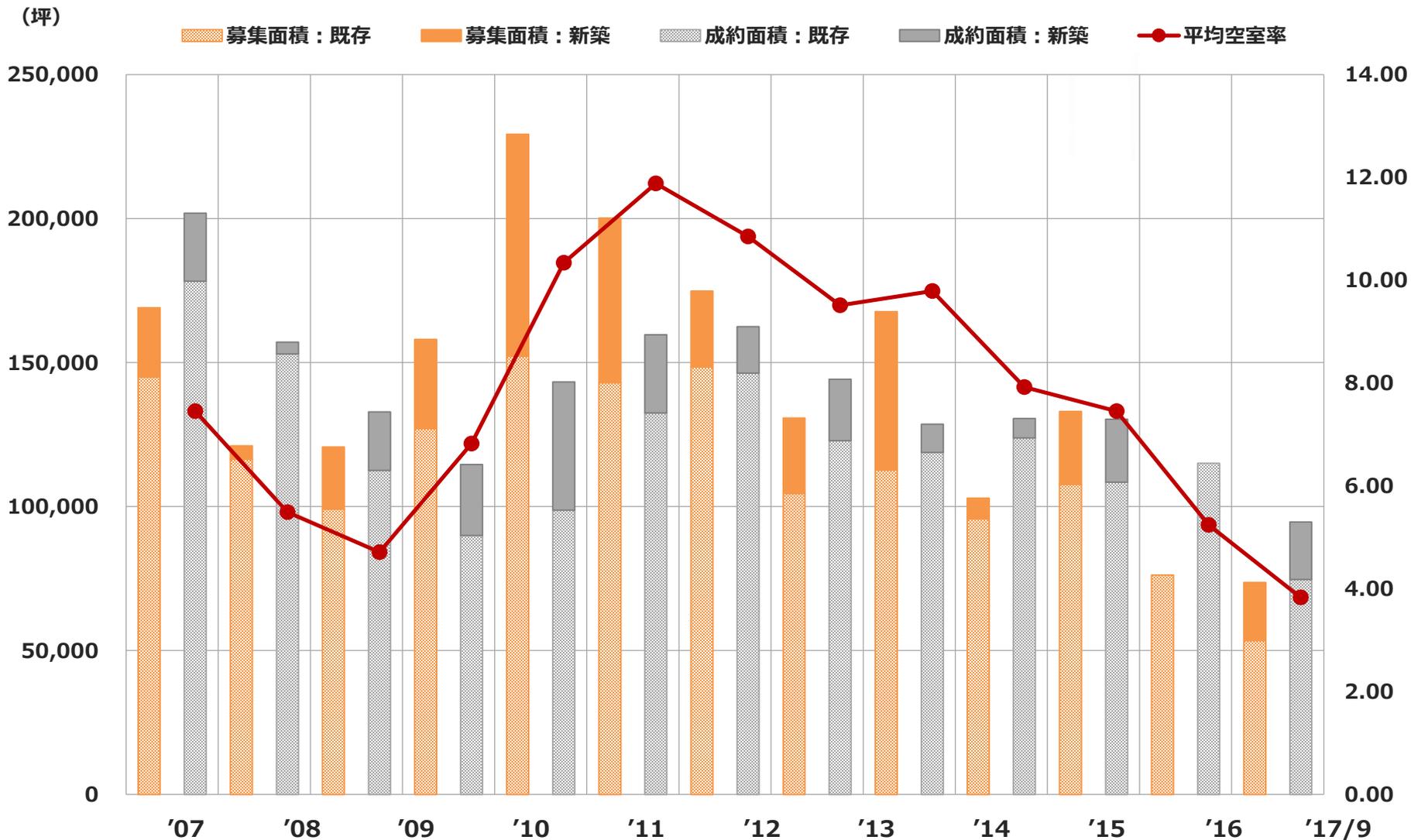


2000年以降取り壊しビルの状況

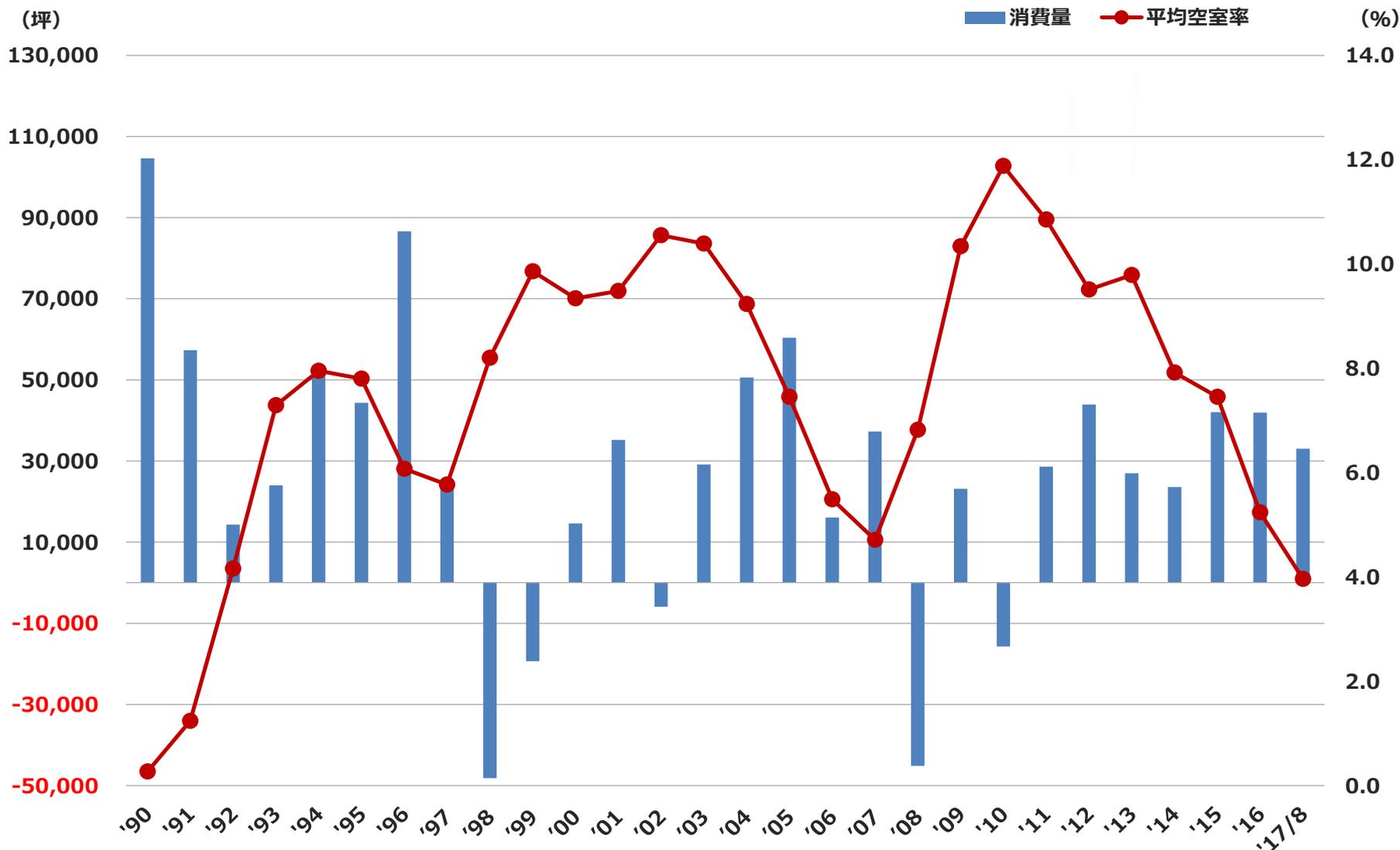
■ オフィスビル・複合ビル ■ ホテル・マンション ■ 自社ビル ■ 未定



募集面積と成約面積・平均空室率の推移

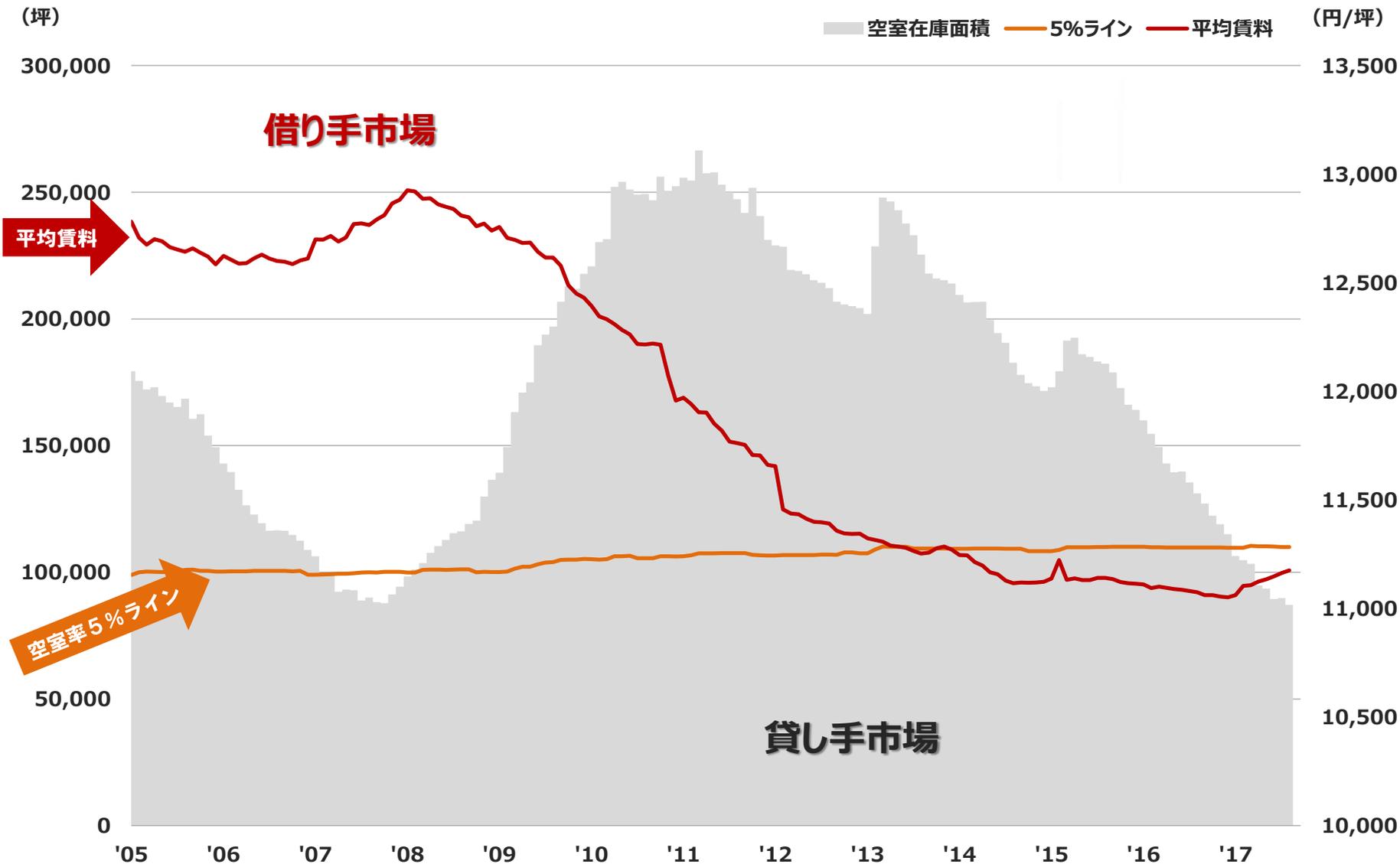


オフィス在庫消費量と平均空室率の推移



※オフィス在庫消費量 = (前年12月時点の空室面積+当年に供給された貸室面積) - 当年12月時点の空室面積

空室在庫面積と平均賃料の推移



本日のまとめ

- 平均空室率は2010年ピーク時の約3分の1に減少。
- 既存ビルでは館内増床が増加、解約の動きが減少し需給がひっ迫している。
- 平均空室率は市場安定ラインの5%を切り、来年中には空室率は2%台に突入予定。
- 同一ビル内で極端に賃貸条件の低いテナントに対しては、値戻し・値上げする。
- 老朽化した自社ビルからの統合・拡張移転等で潜在的なオフィス需要は堅調である。
- 最近は、ホテル・マンションが多いが、オフィス賃料水準が上がっているので採算があうのでは。
- オフィスビルは社会的役割と経済の基盤を担っている。
- 故に、大阪に腰のすえた企業を根付かせる為にも、新規オフィスビル供給を。

**オフィスビル市場の活性化、大阪の活性化の為に
良質なオフィスビルの供給を！**

本日の講演内容やオフィスビル関係に関するご質問は

三鬼商事株式会社 大阪支店までお気軽にお問い合わせ下さいませ。

本日は、この様な機会を頂き、又ご清聴頂きまして誠に有難ございました。

最後に、皆様のご健勝とますますのご発展をお祈り申し上げます。

